

# Integrale Tafel 12 januari 2021

## Betreft verbouw [REDACTED]

Wat men wil:

- indeling voorgevel wijzigen
- een kelder onder de bestaande hoofdbouwving maken
- diepere tweede bouwlaag 14.20 --> 16.00 m (verspringende achtergevel) met dakterras
- diepere derde en vierde bouwlaag 11.50 --> 16.00 m (verspringende achtergevel)
- Extra vijfde bouwlaag bouwen conform 2<sup>e</sup> t/m 4<sup>e</sup>



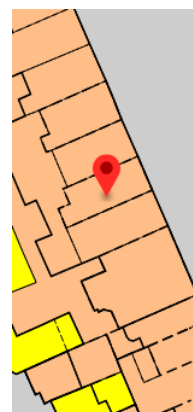
### Het bestemmingsplan:

Volgens de bestemming mogen kelder en eerste bouwlaag voor detailhandel worden gebruikt. De hogere verdiepingen als woning. Thans is het hele pand als winkel in gebruik. De functieaanduiding "specifieke vorm van gemengd - alle bouwlagen" legitimeert dat.

Na uitvoering van het bouwplan wil men de kelder, de begane grond en een deel van de tweede bouwlaag (vide) als winkel gaan gebruiken en de overige verdiepingen als woning. De max. winkelgrootte van 500 m<sup>2</sup> wordt niet overschreden.

### Strijdigheden:

1. De maximale goothoogte van 10.5 m wordt met 4.12 m verhoogd.



	<b>Enkelbestemming</b> Gemengd - 7
	Bouwvlak
	Functieaanduiding specifieke vorm van gemengd - alle bouwlagen
	Maatvoering o maximum bouwhoogte: 14 m o maximum goothoogte: 10,5 m

2. Het bouwvlak is 14.5 / 16.0 m diep. De kelder wordt 19.195 m diep, 3.195 / 4.695 te diep dus. De kelder is niet dieper dan de bestaande begane grond, die over dezelfde afstand buiten het bouwvlak steekt. De begane-grondlaag steekt buiten het bouwvlak. Voor deze verandering en vergroting van het pand is op 21 augustus 1969 een bouwvergunning verleend. Het betreft daarom legale bestaande bebouwing die krachtens artikel 24.3 onder a in overeenstemming is met het bestemmingsplan.

#### Afwijkingsmogelijkheden:

##### Ad 1

Binnenplans afwijken is niet mogelijk (de afwijkingsmogelijkheid voor een extra bouwlaag incl. uitvoeringsrichtlijnen gaat maar tot max. 3 m). Dus buitenplans maatwerk.

Het conceptvoorontwerp bestemmingsplan dat voor dit gebied in voorbereiding is gaat voor een aantal panden uit van de mogelijkheid voor een extra bouwlaag. Dit is een van die panden.

De stedenbouwkundig beoordeling is positief mits het netjes wordt uitgevoerd.

##### Ad 2

Artikel 11.3 van het bestemmingsplan biedt een afwijkingsmogelijkheid voor het bouwen van kelders. Deze is niet beperkt tot het bouwvlak. Voor deze situatie relevante voorwaarden zijn:

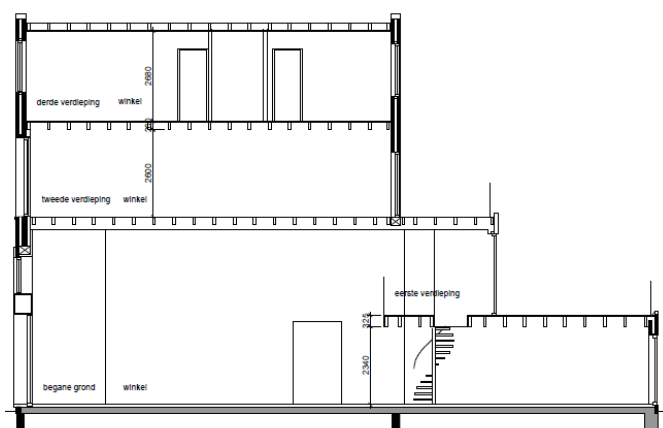
- het gebruik ten dienste is van de functie in het hoofdgebouw;
- de technische haalbaarheid is aangetoond;
- de diensten, die belast zijn met de zorg op het terrein van milieu- en bouwtoezicht, het waterbeheer en de bescherming van monumenten en archeologie, geen bezwaar hebben tegen de ontwikkeling;

De beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning (kruimelbeleid) vormen via de voorgeschreven analoge toepassing een beperking voor het hanteren van de afwijkingsmogelijkheid van artikel 11.3.

Volgens voorwaarde 4 van beleidsregel 6 geldt bij een nieuw te bouwen kelder of souterrain onder de hoofdbebouwing tot 2,5 meter diep de tuin in, gemeten vanaf de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw, dat de nieuw te bouwen kelder of souterrain onder de hoofdbebouwing wel moet kunnen worden toegestaan op grond van het bestemmingsplan (met inbegrip van de daarin gestelde voorwaarden). In het laatste kan de aangehaalde afwijkingbepaling in artikel 11.3 voorzien.

Volgens de definitie van het afwijkingenbeleid volgt de vlakke achtergevel van de hoofdbebouwing

de denkbeeldige lijn die de terugliggende oorspronkelijke achtergevel volgt, voor zover deze achtergevel over meerdere bouwlagen recht is opgetrokken.



De oorspronkelijke achtergevel van dit pand is daarom die welke in de bestaande situatie nog op bouwlaag 3 en 4 te zien is:

*Bestaande situatie*

Deze lijn is de basis voor de toetsing aan het afwijkingenbeleid.

Privaatrechtelijk

Een jaar of wat geleden speelde er ook iets met dit pand. Toen klaagde de linkerbuurman dat er een vluchtdeur zou worden dichtgezet. Dat is nog wel een punt om te onderzoeken.

Commentaar:

Preadvies niet akkoord op het punt overschrijding bouwhoogte.

Op bouwtekening bestaand staat bestaande bebouwing als nieuw aangegeven.

Situatieaanduiding op bouwtekening is niet juist.

AK 13jan2021 \_